**Seminario web sobre la Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias:
Ayuda para los propietarios que solicitan revisiones**

Auspiciado por el Banco de la Reserva Federal de San Francisco con la colaboración de la Junta de Gobernadores de la Reserva Federal y la Oficina del Contralor de la Divisa

Martes, 6 de marzo de 2012

El seminario se efectuó a las 2:00 p.m., hora estándar del este.

Conferencistas:

JASON LEW, Federal Reserve Bank de San Francisco
BILL CUSHARD, Allonhill
DONALD WANSTEN, Promontory Financial Group
MONICA FREAS, Oficina del Contralor de la Divisa (OCC)
MITCHELL KLEIN, Junta de Gobernadores de la Reserva Federal

(14:06)

OPERADOR: Buenas tardes a todos, y bienvenidos al seminario web de hoy sobre la revisión de ejecuciones hipotecarias. En este momento, quisiera ceder la palabra a Jason Lew.

Adelante, Jason.

SR. LEW: Gracias. Bienvenidos al seminario de capacitación de hoy acerca del proceso de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias. Soy Jason Lew del Banco de la Reserva Federal de San Francisco, anfitrión de la conferencia de hoy.

Bill Cushard y Donald Wansten, que forman parte del equipo de consultores independientes para las revisiones, realizarán las conferencias de capacitación. También tenemos a los representantes de las agencias reguladoras en línea que ayudarán a contestar las preguntas.

En este momento, quisiéramos expresar nuestro agradecimiento a las agencias de consultoría y asistencia legal que ayudaron en la preparación de este seminario web.

Antes de empezar, permítanme dar algunos detalles sobre el manejo de estas materias. En primer lugar, el seminario web de hoy será grabado y colocado a finales de este mes, junto con esta presentación, en el sitio web público de la Reserva Federal. También podrán encontrar enlaces a este material en www.independentforeclosurereview.com, que es el sitio web que aparece en la parte inferior de cada diapositiva, así como en la página web de la OCC. Vamos a ofrecer estas y otras direcciones útiles de Internet al final de la presentación.

Si desea enviar una pregunta a los presentadores, o para recibir apoyo técnico, tiene dos opciones para notificarnos: escriba la información en la casilla de “Ask a question” (Hacer una pregunta) en la parte inferior de la pantalla o envíe un correo electrónico a cca.policy.webinar@frb.gov. Nuevamente, la dirección de correo electrónico es cca.policy.webinar@frb.gov.

Si se une a nosotros por teléfono o si no puede ver las diapositivas desde donde se encuentra, envíenos un correo electrónico a la dirección que acabamos de mencionar y le enviaremos la presentación de Power Point.

Haré pausas periódicas durante todo el seminario para que los presentadores respondan a las preguntas recibidas con anterioridad a este seminario y de la sesión de seminario celebrada el miércoles, 29 de febrero. También habrá tiempo al final para que las agencias respondan a las preguntas presentadas durante el entrenamiento de hoy.

Haremos nuestro mejor esfuerzo por atender la mayor cantidad de preguntas recibidas antes y durante la capacitación de hoy. En caso de que se nos termine el tiempo, puede visitar el sitio web de la Reserva Federal a mediados de marzo para ver las respuestas a las preguntas adicionales que tienen una relevancia general para el grupo.

Por favor, pase a la diapositiva 4, y los dejaré con Bill Cushard y Donald Wansten, los presentadores del seminario de hoy para que empiecen la sesión

SR. CUSHARD: Hola. Bienvenidos. Gracias, Jason. Y gracias a los participantes del seminario de capacitación de hoy.

Nuevamente, soy Bill Cushard de Allonhill, una de las firmas consultoras independientes que realizan la revisión independiente de los expedientes de ejecución hipotecaria.

El objetivo del seminario de hoy es proveer información adicional a consejeros en vivienda y otros asesores que les permita ayudar a los personas con prestamos hipotecarios a llenar el Formulario de Solicitud de Revisión.

Queremos asegurarnos de que todos los prestatarios afectados tengan la oportunidad de participar en este proceso de revisión y no se pierdan la oportunidad de obtener una reparación por daños a la que posiblemente tengan derecho.

Nuestro programa de hoy comienza con un resumen general del proceso de la Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias. Luego, iremos sección por sección en el Formulario de Solicitud de Revisión, dando orientación en cada sección.

Me gustaría añadir una palabra especial para nuestro público. Reconocemos que los prestatarios ven a la mayoría de ustedes en nuestra audiencia de hoy como asesores de confianza. Ustedes son de importancia clave para aumentar la confianza del prestatario y su participación en el proceso de revisión. Esperamos que esta información le ayude a brindar mejor atención a los prestatarios respecto al formulario de solicitud.

Así que comencemos. El proceso de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias es requisito como resultado de las acciones de cumplimiento ejercidas por las agencias bancarias federales en abril de 2011. Estas acciones fueron emitidas en contra de 14 compañías de

servicios hipotecarios por servicios y prácticas de servicio deficientes en los préstamos hipotecarios de vivienda.

Conforme a lo dispuesto por estas acciones, las compañías de servicios hipotecarios están obligadas a contratar a consultores independientes aprobados por la Reserva Federal y la OCC para efectuar las revisiones tras un análisis exhaustivo a su independencia. Las agencias reguladoras continúan supervisando el proceso de revisión de ejecución hipotecaria para asegurar que este se lleve a cabo de forma independiente.

En estas acciones, las compañías de servicios hipotecarios deben ofrecer una reparación a los prestatarios por daños financieros debido a errores cometidos, falsificación de los hechos u otras deficiencias en el proceso de ejecución hipotecaria.

Las acciones requieren de un proceso para el recibo y la revisión de las reclamaciones y quejas de los prestatarios. Los prestatarios que creen que fueron perjudicados financieramente en el proceso de ejecución hipotecaria debido a los errores incurridos por una de estas compañías de servicios hipotecarios pueden solicitar una revisión independiente si tenían ejecuciones hipotecarias iniciadas, pendientes o terminadas durante el 2009 o el 2010, en un préstamo hipotecario para su residencia principal.

Las compañías de servicios hipotecarios están usando Rust Consulting como a Administrador central y procesador de reclamaciones para la Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias. Como parte de sus funciones, Rust Consulting notificará a los prestatarios que pueden ser elegibles para una revisión, recibirá las solicitudes de revisión y responderá preguntas sobre el proceso de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias.

El formulario que vamos a revisar es el que los prestatarios deben llenar y presentar a Rust Consulting con el fin de solicitar una revisión. Los prestatarios tienen hasta el 31 de julio

de 2012 para presentar sus solicitudes. Tenga presente que, a pesar de que la solicitud indica una fecha límite del 30 de abril de 2012, la nueva fecha límite es realmente el 31 de julio de 2012.

El propósito de extender la fecha límite fue crear más conciencia sobre el proceso y fomentar la más amplia participación posible.

Bien. Ahora hablaremos un poco sobre el proceso. El papel del consultor independiente es efectuar una revisión del expediente y determinar si los prestatarios han sufrido un daño económico directo debido a errores, falsificación de los hechos u otras prácticas de servicio deficientes por parte de compañías de servicios hipotecarios.

Le rogamos que entienda y recalque a sus prestatarios que el consultor independiente no desempeña papel alguno en el servicio a los préstamos hipotecarios ni en el proceso de ejecución hipotecaria. De hecho, las agencias bancarias federales examinaron si los consultores independientes habían ofrecido asesoramiento a las compañías de servicios hipotecarios sobre sus prácticas de ejecución hipotecaria. Esto se hizo para garantizar que los consultores no revisaran sus propias acciones u opiniones con relación a esta revisión independiente.

Nuestro propósito aquí es examinar el formulario y el expediente del prestatario de la hipoteca y luego proporcionar una evaluación independiente respecto a si el prestatario sufrió o no un daño financiero.

Para obtener más información sobre el proceso de revisión, pueden visitar la página web de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias en www.independentforeclosurereview.com. El enlace es una sola palabra, sin espacios, y también aparece en la parte inferior de cada diapositiva. O puede visitar el sitio web de la Junta de Reserva Federal y de la OCC, que aparece, nuevamente, al final de la presentación.

También hay una línea telefónica sin cargos disponible para información sobre la Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias. Ese número es el 1-888-952-9105. Repito, el número es 1-888-952-9105.

Antes de comenzar con el formulario, la diapositiva 8 muestra una lista de las compañías de servicios hipotecarios sujetas a las acciones de cumplimiento, e incluimos en esta lista a las afiliadas de las compañías que también están sujetas a esas acciones.

Ahora quisiera entregar la palabra para continuar con la presentación a mi colega, Don.
¿Don?

SR. WANSTEN: Bienvenidos y gracias de nuevo por tomar el tiempo para participar en la capacitación de hoy. Soy Don Wansten y represento a Promontory Financial Group. Espero que la información ofrecida hoy ayude a aclarar cualquier duda que puedan tener acerca de cómo ayudar a los prestatarios a llenar los formularios.

El formulario establece un sistema para ayudar al prestatario a contar su historia, ya sea marcando las casillas en las preguntas o escribiendo en la sección de forma libre. Quiero subrayar que el formulario es fundamental para activar la revisión. El prestatario sólo tiene que llenar el formulario lo mejor que pueda.

En el seminario de hoy, Bill y yo vamos a repasar el formulario sección por sección, señalando los temas y las orientaciones que pueden ayudar a los prestatarios a llenar el formulario. La revisión independiente tiene dos procesos complementarios destinados a identificar y compensar en lo que sea posible a los prestatarios que han sufrido daño financiero.

Del primero voy a mencionar brevemente que es una mirada retrospectiva o una revisión de los expedientes para determinadas categorías de prestatarios que las agencias bancarias

federales determinaron presentaban un riesgo significativo de sufrir daños financieros en el proceso de ejecución hipotecaria.

El segundo proceso –y el foco de esta presentación– es el proceso de reclamaciones, según el cual los prestatarios pueden solicitar una revisión de su ejecución hipotecaria. Este proceso consiste en comunicar a través del correo y los medios de comunicación masiva para crear conciencia sobre el Formulario de Solicitud de Revisión.

A la fecha se han enviado notificaciones a 4.3 millones de prestatarios desde noviembre de 2011. Además de los anuncios de servicio público, se colocaron anuncios en publicaciones principales como *USA Today Weekend* y *TV Guide*. De nuevo, el propósito del seminario es alentar a los prestatarios a llenar el Formulario de Solicitud de Revisión, que es un paso fundamental para solicitar una revisión fuera del proceso de revisión retrospectiva.

En la siguiente diapositiva, vemos que se muestra un ejemplo del sobre que fue enviado al prestatario. El nombre del cliente y la dirección aparecen en el centro del sobre. En la diapositiva 11 se muestra una imagen del sobre predirigido y franqueado que hemos proporcionado para que el prestatario devuelva el formulario.

Antes de abrir la sesión a las preguntas, permítanme mencionar algunas reglas básicas que deben recordar mientras ayudan a los prestatarios en este proceso. En la diapositiva 12, aparecen varias reglas básicas que les servirán de guía mientras ayudan a los prestatarios a llenar el formulario.

Permítanme subrayar que a nosotros, como a ustedes, nos interesa ver a los prestatarios participar en este proceso. En el espíritu de este objetivo común, hemos desarrollado varias reglas básicas que creemos pueden ayudarles a aclarar áreas del Formulario de Solicitud de Revisión y aumentar la confianza de los prestatarios en el proceso.

La primera regla básica: el nivel mínimo de información necesaria para activar una revisión es la información actual de contacto del prestatario y su firma. En otras palabras, el préstamo del prestatario será revisado siempre que el formulario de revisión esté firmado e indique la información de contacto actual.

Esto lleva a la segunda regla básica: Cuanta más información los prestatarios puedan dar, más ayudará a identificar los elementos que deben ser objeto de revisión en el expediente del prestatario. Vamos a abordar este punto con más detalle cuando llegemos a la sección 3, pregunta número 13.

Por último, es importante devolver todas las páginas originales del formulario, incluso si hay páginas en blanco que no tienen respuestas. Ahora haré una pausa para responder algunas preguntas que recibimos antes de la sesión. Jason, vamos a echar un vistazo a esas preguntas.

SR. LEW: Gracias, Don.

Como mencioné en las palabras de apertura, vamos a cubrir unas cuantas preguntas a través de la presentación y abordar otras adicionales durante la sesión de preguntas y respuestas al final del seminario. Recuerden que en las próximas semanas vamos a colocar el seminario en Internet, disponible para su reproducción, junto con una transcripción de la presentación de hoy y el documento de preguntas y respuestas.

Con eso, voy a pasar a las preguntas. La primera pregunta: ¿Qué es una ejecución hipotecaria? ¿Cuáles acciones de ejecución hipotecaria son parte de la Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias?

Las acciones de ejecución elegibles para revisión incluyen las ejecuciones hipotecarias iniciadas, pendientes o terminadas sobre la residencia principal del prestatario entre las fechas del 1 de enero de 2009 y 31 de diciembre de 2010.

Tenemos como ejemplos cuando la propiedad fue vendida debido a un fallo de ejecución hipotecaria: la hipoteca fue referida a un proceso de ejecución hipotecaria, pero el prestatario posteriormente entró en un plan de pago o un programa de modificación; el préstamo hipotecario fue referido al proceso de ejecución hipotecaria y la casa fue vendida, incluso a través de una venta al descubierto o escritura en lugar de ejecución; el préstamo hipotecario fue referido al proceso de ejecución hipotecaria y sigue moroso, pero la venta de ejecución hipotecaria no se ha efectuado todavía.

SR. LEW: Bien. Gracias. Si ha habido una transferencia a otra compañía de servicios hipotecarios desde el año 2009, ¿recibirá el prestatario el Formulario de Solicitud de Revisión de su compañía de servicios hipotecarios actual o de la anterior?

SR. WANSTEN: Bill, ¿quieres responder?

SR. CUSHARD: Ah, sí, lo haré. Gracias, Don. Un prestatario elegible recibirá un Formulario de Solicitud de Revisión de su actual compañía de servicios hipotecarios, siempre que la compañía sea una de las que participan en la orden de consentimiento.

SR. LEW: Bien. Gracias. Si la acción de ejecución hipotecaria del prestatario se produjo antes del 1º de enero de 2009, ¿se consideraría al prestatario para una revisión?

SR. WANSTEN: Siempre y cuando la ejecución hipotecaria involucrara su residencia principal y todavía estuviera activa durante cualquier parte del período entre el 1º de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2010, y la hipoteca recibía servicio de una de las compañías participantes, usted puede ser elegible para una revisión.

SR. LEW: Bien. Gracias. Si la venta de ejecución hipotecaria del prestatario fue en el 2011, pero el proceso se inició en el 2010, ¿tiene derecho el prestatario a una revisión de su ejecución hipotecaria?

SR. CUSHARD: Sí, absolutamente. Si la actividad de ejecución hipotecaria se encontraba en proceso en cualquier momento durante el 2009 y el 2010, si se trataba de su residencia principal y si la hipoteca era atendida por una de las compañías participantes, entonces, sí, por supuesto.

SR. LEW: Bien. ¿Cuenta como ejecución hipotecaria cuando una compañía de servicios hipotecarios se niega a aceptar los pagos del prestatario o le dice al prestatario, "Usted está en ejecución hipotecaria", pero no toma ninguna otra acción?

SR. WANSTEN: Esa es una buena pregunta. Para tener derecho a obtener una revisión, el prestatario debe haber sido remitido al proceso de ejecución hipotecaria por la compañía de servicios durante el año 2009 o el 2010. Si el prestatario sencillamente es moroso, pero no ha sido remitido al proceso de ejecución hipotecaria en el 2009 o el 2010, no calificaría para una revisión.

La mejor manera de confirmar si la persona califica es llamar al número de teléfono sin cargos.

SR. LEW: Gracias. Siguiente pregunta: ¿Pueden los prestatarios que saldaron su propiedad a través de una venta al descubierto o una escritura en lugar de ejecución hipotecaria solicitar una revisión?

SR. CUSHARD: A fin de calificar para una revisión, el prestatario debe haber sido remitido al proceso de ejecución hipotecaria por la compañía de servicios hipotecarios en el 2009 o el 2010. Si el prestatario realizó una venta al descubierto o una escritura en lugar de ejecución hipotecaria sin haber sido remitido al proceso de ejecución hipotecaria por su compañía de servicios los años 2009 o 2010, no sería apto para una revisión.

Así que, al hacer una comparación, si un prestatario ha sido referido al proceso de revisión de ejecución hipotecaria por su compañía de servicios y, posteriormente, se realiza una venta al descubierto o una escritura en lugar de ejecución hipotecaria, el prestatario califica para una revisión. Nuevamente, la mejor manera de determinar si usted califica es sencillamente llamar a ese número, llamar al número sin cargos de Rust, para confirmar.

SR. LEW: ¿Qué ocurre si un cliente no puede pagar la hipoteca, a pesar de que puede haber sufrido daños financieros? ¿Aún debe pasar por este proceso?

SR. WANSTEN: Sí. Si el prestatario cree que ha sufrido un daño financiero, deberá llenar el Formulario de Solicitud de Revisión y presentarlo para su revisión. La determinación de daños y reparación no depende de que el prestatario se quede viviendo en la propiedad.

El prestatario también debe seguir trabajando directamente con la compañía de servicios hipotecarios para perseguir todas las opciones de mitigación de pérdidas que la compañía de servicios hipotecarios pueda ofrecerle. La revisión no pretende sustituir los esfuerzos activos para prevenir la ejecución hipotecaria con su compañía de servicios hipotecarios.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: Y si el prestatario tiene más de una cuenta de hipoteca, ¿puede recibir un formulario por cada hipoteca?

SR. CUSHARD: Si usted tiene más de una cuenta hipotecaria que cumpla con los criterios de elegibilidad iniciales de una revisión independiente, recibirá una carta por separado para cada una. Por lo tanto, recibirá... por lo que tendrá que presentar un formulario de solicitud por separado para cada cuenta, y es importante que usted complete el formulario de la mejor forma posible. Ya sabe, toda la información que usted proporcione en estos dos formularios es útil.

SR. LEW: Siguiete pregunta: ¿Quién identifica si los prestatarios califican para la revisión de ejecución hipotecaria independiente?

SR. WANSTEN: Como parte de las órdenes de consentimiento con los reguladores bancarios federales, los 14 servicios hipotecarios y sus filiales tienen identificados a los clientes que formaban parte de una ejecución hipotecaria en su residencia principal durante el período del 1º de enero de 2009 al 31 de diciembre de 2010.

Las poblaciones identificadas fueron sometidas a pruebas y validación por parte de los consultores independientes y revisadas por los reguladores bancarios federales.

SR. LEW: Gracias. Tenemos la siguiente pregunta sobre la legitimidad de la revisión: ¿Cómo puedo saber si la revisión independiente de la ejecución hipotecaria es legítima?

SR. CUSHARD: Bueno, para obtener información adicional, sería útil visitar los sitios web de la Oficina del Contralor de la Divisa y de la Junta de Gobernadores del Sistema de la Reserva Federal, Prevención de Fraude en los Préstamos (“Loan Scams”) y Alertas de Estafas en los Préstamos (“Loan Scam Alerts”).

Las direcciones e información de los sitios web aparecen en las diapositivas de la presentación. La Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias es gratis, así que tenga cuidado con las estafas. Sólo hay una Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias, así que tenga cuidado con cualquier persona que le pida pagar un cargo por cualquier servicio de revisión de ejecución hipotecaria, como llenar el Formulario de Solicitud de Revisión.

SR. LEW: Bien. Gracias. La siguiente pregunta: ¿Está la solicitud de revisión disponible en otros idiomas además del inglés?

SR. WANSTEN: El Formulario de Solicitud de Revisión está disponible solo en inglés, pero el número del centro de llamadas sin cargos de Rust, 888-952-9105, y cuenta con servicios

de traducción disponibles en más de 240 idiomas. Los operadores también pueden traducir documentos para los prestatarios a través del teléfono.

Ya hay traducciones al español de las preguntas más frecuentes y una guía en español sobre cómo completar el formulario disponible en el sitio web independentforeclosurereview.com.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿Existen fondos proporcionados a través de este proceso para que los consejeros de vivienda puedan ayudar a los prestatarios a completar el formulario?

SR. CUSHARD: Las agencias bancarias federales alientan a las compañías de servicios hipotecarios a proporcionar recursos a los consejeros de vivienda para crear conciencia entre los prestatarios sobre la Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias.

Bank of America ya ha financiado una iniciativa para involucrar a 11 intermediarios de asesoramiento aprobados por HUD para apoyar una mayor difusión a fin de llegar a tantos clientes que califiquen como sea posible, entre ellos prestatarios de ingresos bajos y moderados, prestatarios multiculturales y los que puedan enfrentar barreras de idioma.

SR. LEW: La siguiente pregunta: ¿Se puede llenar o presentar un Formulario de Solicitud de Revisión por teléfono?

SR. WANSTEN: No, porque el Administrador de la revisión independiente tiene que recibir la firma del prestatario en el formulario de solicitud. Nos complace anunciar, sin embargo, que un prestatario ahora puede presentar su Formulario de Solicitud de Revisión en línea a través de la página web independentforeclosurereview.com.

SR. LEW: Bien. Gracias. ¿Puede un prestatario solicitar una revisión, incluso si no ha recibido una carta? ¿Y cómo lo haría?

SR. CUSHARD: Sí, seguro que puede. El prestatario puede llamar a la línea directa sin cargos de Rust Consulting al 1-888-952-9105 para determinar si califica para una revisión y obtener un formulario de solicitud por correo.

SR. LEW: Bien. Gracias. ¿Cómo pueden los propietarios que han pasado por una ejecución hipotecaria recibir un Formulario de Solicitud de Revisión?

SR. WANSTEN: Pueden llamar a la línea directa sin cargos al 1-888-952-9105 a fin de determinar si están aptos para una revisión y obtener un Formulario de Solicitud de Revisión por correo directamente a ellos. Se hicieron esfuerzos para encontrar las direcciones actuales de todos los prestatarios elegibles. El correo directo a los prestatarios incluye el uso de métodos de rastreo de direcciones para localizar a los prestatarios que han perdido su casa por ejecución hipotecaria, por ejemplo, mediante la base de datos nacional de cambios de dirección, las bases de datos de consumidores terceros que utilizan la información de las agencias de información de crédito, los registros públicos, y las empresas de servicios públicos, etcétera, para determinar cuál sería la dirección actual más probable del prestatario.

SR. LEW: Gracias. Ahora, ¿quién puede presentar un formulario, y quién puede firmar el Formulario de Solicitud de Revisión?

SR. CUSHARD: Esa pregunta es muy buena. Pues el prestatario o el codeudor del préstamo hipotecario puede presentar y firmar el formulario. El prestatario que firma el Formulario de Solicitud de Revisión debe ser autorizado por todos los prestatarios para proceder con la solicitud de revisión.

En el caso que se determine que hubo daños financieros, cualquier posible reparación tomará en consideración a todos los prestatarios que aparecen en el préstamo, ya sea directamente o a sus fiduciarios o sucesión.

SR. LEW: Bien. Gracias. Tenemos una pregunta de seguimiento sobre las firmas. ¿Puede el consejero de vivienda utilizar su autorización de tercero otorgada por el prestatario para firmar el formulario en nombre del prestatario?

SR. WANSTEN: No. Sólo el prestatario, el codeudor o un apoderado puede firmar el formulario. Si el consejero de vivienda está asistiendo a un prestatario con preguntas acerca del formulario, el prestatario debe estar acompañado del consejero cuando se realizan llamadas al número telefónico sin cargos para el proceso de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias.

Los asesores de vivienda, pueden también ayudar a un prestatario en la presentación de su Formulario de Solicitud de Revisión en línea a través del sitio web independentforeclosurereview.com.

SR. LEW: Gracias. ¿Qué ocurre si uno de los prestatarios ha fallecido o se encuentra lesionado o debilitado?

SR. CUSHARD: Cualquier prestatario, codeudor, tutor designado por el tribunal o albacea, o cualquier apoderado, puede firmar el formulario. En el caso de la determinación de los daños financieros, ya saben, cualquier reparación posible tomará en consideración a todos los prestatarios que aparecen en el préstamo hipotecario, ya sea directamente o a través de sus fiduciarios o sucesión.

SR. LEW: Y aquí una pregunta de seguimiento sobre terceros. ¿Pueden los abogados o asesores de vivienda llenar el formulario con la información y firma del prestatario?

SR. WANSTEN: Los abogados y los asesores de vivienda, u otros asesores terceros, pueden ayudar al prestatario con la recopilación de la información u otra ayuda solicitada por el

prestatario para completar el formulario. Sin embargo, el formulario debe ser firmado por el prestatario, codeudor, tutor designado por el tribunal, albacea o apoderado.

SR. LEW: Bien. Gracias. Y vamos a contestar una última pregunta. Si los asesores de vivienda o los abogados ya tienen un acuerdo de representación con sus clientes respecto a la hipoteca, ¿pueden firmar el Formulario de Solicitud de Revisión independiente de ejecución hipotecaria en nombre del prestatario?

SR. CUSHARD: No. A menos que el prestatario haya concedido al consejero o al abogado la autoridad para actuar en su nombre a través de un poder legal.

SR. LEW: Bien. Gracias. Don, nuevamente le cedo la palabra para que continúe con la presentación.

SR. WANSTEN: Bueno, gracias por sus preguntas. Tomaremos otro descanso para preguntas en breve. Ahora vamos a ir a la diapositiva 13. Habiendo mencionado las reglas básicas, estamos listos para examinar el formulario por sección. La Sección 1 de la primera página es sencilla, ya que la información de la propiedad se llena automáticamente con el nombre de la compañía de servicios hipotecarios, el número del préstamo hipotecario, el número de referencia y la dirección de la propiedad.

Si alguna parte de esta información es incorrecta o diferente a la de los registros del prestatario, por favor, escriba la información correcta en la pregunta 13. Si el prestatario ha extraviado el formulario codificado y necesita otro, pídale que llame al número sin cargos de Rust, 1-888-952-9105.

Los prestatarios también pueden visitar el sitio web de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias, que ha sido actualizado recientemente para permitir la presentación de formularios de solicitud de revisión en línea.

Sigamos a la diapositiva 14. La compañía de servicios hipotecarios que figura en el cuadro de información de la propiedad es el banco o la institución que procesa los pagos de hipoteca del prestatario y es la empresa que recibe los pagos mensuales del prestatario o que manejó la solicitud del prestatario para la modificación del préstamo.

Esta puede ser diferente al banco o la institución donde el prestatario originalmente recibió el préstamo hipotecario. Por favor, infórmele a los prestatarios que deben guardar la información en la Sección 1 para uso futuro.

La Sección 2 contiene la información de contacto del prestatario. La primera casilla corresponde a la dirección postal oficial del prestatario. La segunda casilla corresponde a la información preferida de contacto (dirección y número de teléfono) del prestatario. Quisiéramos recalcar un punto señalado anteriormente: siempre y cuando el prestatario presente el formulario con el código de barras y con la información correcta y su firma, el expediente del préstamo recibirá la revisión.

Ahora, antes de pasar a la Sección 3 del formulario, voy a darle la palabra a Jason para que responda algunas preguntas adicionales.

SR. LEW: Bien. Gracias. La primera pregunta que tenemos: ¿El formulario puede enviarse electrónicamente?

SR. WANSTEN: El sitio web independentforeclosurereviewform.com se ha actualizado recientemente para aceptar la presentación de formularios de solicitud de revisión en línea. Una vez se envíe el formulario, se puede imprimir una copia para los archivos del prestatario.

SR. LEW: Gracias. ¿Puedo fotocopiar un Formulario de Solicitud de Revisión en blanco para entregar a mis clientes que no recibieron una por correo?

SR. CUSHARD: No. Cada formulario enviado por correo contiene un código de barras con información exclusiva para el prestatario. Si el prestatario ha extraviado el formulario, o si necesita otro, debe llamar a la línea telefónica sin cargos. Y, de nuevo, voy a repetirlo –es 1-888-952-9105– para solicitar otro formulario, o visite el sitio web para presentar su formulario en línea.

SR. LEW: Bien. Gracias. Vamos a responder una pregunta más. Si el prestatario ha presentado una queja a su compañía de servicios hipotecarios, ¿tiene el prestatario que presentar una solicitud por separado para el Formulario de Solicitud de Revisión a fin de participar en este proceso?

SR. CUSHARD: Sí. Se debe presentar un Formulario de Solicitud de Revisión directamente a la Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias para asegurarse de que su préstamo hipotecario se revise en este proceso.

SR. LEW: Bien. Gracias. Ahora Bill, tienes la palabra.

MR. CUSHARD: Gracias Jason. Esas son muy buenas preguntas, así que seguiremos con ellas más adelante.

Volvamos a la sesión y veamos las preguntas de la Sección 3. Bien. En la pantalla están viendo la imagen del formato de las preguntas de la Sección 3, y esto es sólo una vista parcial de todas las preguntas de la sección.

Hay 13 preguntas en la Sección 3, incluida la pregunta 13, donde vamos a alentar a los prestatarios a elaborar las preguntas en que se responde sí o no, o para proporcionar información adicional que le gustaría que el consultor independiente tome en consideración.

Voy a revisar algunas de las preguntas en el formulario y hacer una pausa al final de la Sección 3 para responder a otras preguntas.

Bien. Así que la pregunta 1 le pide al prestatario que confirme que la propiedad era su residencia principal en el momento de la acción de ejecución hipotecaria. La residencia principal es el lugar donde el prestatario vivió o habitó durante la mayor parte del año natural.

También es la dirección que ha aparecido en su declaración de impuestos federales, tarjeta de registro de votantes o licencia o tarjeta de identificación emitida por el gobierno. Una persona sólo puede tener una residencia principal en un momento dado.

Por favor, tenga presente que el prestatario no tiene que vivir o residir en la dirección de la propiedad al momento de llenar el Formulario de Solicitud de Revisión. De nuevo, estamos tratando de verificar que la dirección de la propiedad en el formulario fue la residencia principal del prestatario, tal como acabo de definir este término, al momento que el prestatario experimentó la acción de ejecución hipotecaria.

El propósito de la siguiente pregunta, la pregunta 2, es determinar si la acción hipotecaria fue iniciada mientras el prestatario estaba protegido por la ley de quiebra. Si es así, sería útil para el revisor que se indique la fecha en que se presentó el caso de quiebra. Si el prestatario no está seguro de esta información, puede sugerirle que busque en la copia de sus papeles de quiebra final.

Si el prestatario ha extraviado esta información, y estaba trabajando con un abogado, el abogado tendría una copia de estos documentos. De nuevo, no se requiere indicar la fecha pero sería de gran ayuda tenerla si el prestatario la puede encontrar.

Ahora, la pregunta 3 inquiriere si los datos del prestatario sobre la cantidad que aún adeuda en la hipoteca corresponden a lo que el prestamista o la compañía de servicios hipotecarios dice que se adeuda. Por ejemplo, la compañía de servicios afirma que se deben

150,000 dólares en la hipoteca, pero el prestatario cree que la cantidad correcta debería ser 140,000 dólares.

Si hay una diferencia, el prestatario deberá indicar que "sí" aquí en el formulario e incluir información en la pregunta 13 que explique en detalle por qué el prestatario cree que el saldo no es el correcto. Así que recuerde que la cantidad total de la deuda podría incluir los cargos cobrados, ya saben, por la compañía de servicios hipotecarios.

La pregunta 4 inquiriere si el prestatario cree que el recaudador cometió un error en su cuenta. En otras palabras, le pregunta al prestatario, ¿cree usted que estaba haciendo los pagos como se indica en el contrato original de la hipoteca, o el acuerdo escrito de modificación, si es requisito, pero que de todas formas se inició la ejecución hipotecaria?

El prestatario también puede indicar si los pagos que hizo de capital principal o intereses fueron acreditados, pues, correctamente. Así, por ejemplo, si el prestatario realizó un pago mensual adicional para reducir el principal, y cree que la compañía de servicios hipotecarios no aplicó correctamente el pago, el prestatario debe indicar, debe incluir una explicación en la pregunta 13, así como cualquier documento que tenga con relación al pago adicional.

La pregunta 5 inquiriere si el prestatario compró una póliza de seguro de la compañía de servicios o de una afiliada que se suponía iba a efectuar pagos de la hipoteca en su nombre en caso de que se enfermara, quedara desempleado o discapacitado, y luego no lo hizo.

La pregunta trata específicamente sobre el seguro hipotecario comprado a la compañía de servicios hipotecarios o a una afiliada. No se refiere a otros tipos de seguro personal, como una póliza individual de discapacidad que el prestatario puede haber comprado en otro lugar.

La pregunta 6 inquiriere si el prestatario acudió a los tribunales para impugnar el proceso de ejecución hipotecaria, y, en caso afirmativo, la fecha de la audiencia. Esta pregunta está

específicamente relacionada con la presentación de una acción en el tribunal por parte del prestatario para impugnar la ejecución hipotecaria. Y esto es diferente a la fecha de la orden de ejecución hipotecaria o la fecha de caso de quiebra en el tribunal.

Y estamos notando que muchos prestatarios ponen las fechas de audiencia en el tribunal por razones distintas a impugnar la decisión de ejecución hipotecaria. Si un prestatario acudió a los tribunales para impugnar una ejecución hipotecaria, habría documentos del tribunal, comunicaciones de abogados y otro papeleo que mostrarían la fecha de presentación de su acción.

De modo que el prestatario puede obtener estos documentos del tribunal o de su abogado, si no retuvo copias al momento. Si el prestatario no sabe la fecha de audiencia en el tribunal de su acción judicial de ejecución hipotecaria, y estaba trabajando con un abogado, el abogado tendría esta información, o el prestatario puede ponerse en contacto con el secretario del tribunal o de la oficina de registros del condado.

Nuevamente, esta información no es necesaria, pero es útil saber si el prestatario ya ha presentado una queja contra la compañía de servicios hipotecarios, de manera que podamos repasar los temas que se han planteado.

La pregunta 7 es acerca de la documentación. Si usted estaba trabajando con un prestatario que ha tratado de obtener asistencia en el pago o una modificación de la hipoteca, las compañías de servicios hipotecarios suelen pedir ciertos documentos para procesar la solicitud. Ejemplos de los tipos de documentos que se han solicitado son el contrato de hipoteca, estados de cuenta bancarios, declaraciones de impuestos y recibos de nómina.

Si el prestatario tiene copias de los documentos ya presentados a la compañía de servicios hipotecarios para obtener ayuda con el pago o una modificación de la hipoteca y/o prueba de la

presentación, como, por ejemplo, las etiquetas de rastreo de FedEx, hojas de confirmación de fax, mensajes electrónicos, etcétera, puede volver a presentar esta información con el Formulario de Solicitud de Revisión.

Como hemos mencionado anteriormente al hablar de las reglas básicas, es ventajoso para el prestatario proporcionar la mayor cantidad de información posible, pero no es necesario.

En la pregunta 8 se inquiera si una acción fue tomada contra el propietario por una cantidad de dinero que no debería haber estado obligado a pagar. Si el prestatario no está seguro de que había un fallo de deficiencia en su contra, pídale que revise sus archivos para ver si la compañía de servicios hipotecarios envió al prestatario un aviso de la deficiencia.

También habría sido notificado por los tribunales en cuanto al fallo de deficiencia, lo que sería una cuestión del tribunal público y los registros del condado y, por lo general, aparecería en el informe crediticio del prestatario.

La pregunta 9 es otra forma más general de preguntar si el prestatario cree que ha estado haciendo los pagos según lo requerido y la ejecución hipotecaria no debería haber ocurrido. Al igual que en la pregunta 4, estamos tratando de determinar si la acción de ejecución hipotecaria se llevó a cabo incluso cuando los prestatarios creían que estaban haciendo todo bien, haciendo los pagos regulares mensuales a tiempo u otros pagos según se establece en una modificación de prueba, modificación permanente u otro plan.

En la pregunta 10, estamos indagando si el prestatario cree que reúne los requisitos para una modificación según las reglas de un programa de modificación, pero no la recibió. Aquí el programa al que se refiere podría ser HAMP u otras modificaciones de préstamo, o podría ser un programa de modificación propio del banco.

La pregunta 11 inquiriere si el prestatario cree que se calcularon, procesaron o aplicaron erróneamente cuotas o cargos. Esto podría incluir cargos por retraso, costos de tasación, opiniones de corredores sobre los precios, gastos, incluyendo los gastos de una cuenta de depósito o cuenta de depósito en garantía o de incautación, primas obligatorias de seguros contra riesgo, en otras palabras, los cargos de los seguros impuestos por la compañía de servicios hipotecarios, gastos para asegurar y/o mantener la propiedad, honorarios de abogados, etcétera.

Si el prestatario tiene información específica acerca de errores incurridos por la compañía de servicios hipotecarios respecto a cuotas u otros cargos, pueden explicarse en la casilla abierta de la pregunta 13. Cuanta más información pueda proporcionar sobre estos errores, mejor podrán los consultores independientes investigar las quejas específicas del prestatario.

La pregunta 12 se aplica sólo a los prestatarios y codeudores militares. Esto incluye a militares miembros del servicio uniformado del Ejército, Marina, Fuerza Aérea, Infantería de Marina o Guardia Costera. También se aplica a los reservistas movilizados en servicio activo o entrenamiento.

Los revisores quieren asegurarse de que a los prestatarios y codeudores militares se les hayan concedido las protecciones de ejecución hipotecaria conforme a la Ley de Ayuda Civil para Militares. Así que la pregunta 13 es donde los prestatarios tienen la oportunidad de poner en sus propias palabras cómo creen que sufrieron daños financieros directos como consecuencia de errores, falsificación de los hechos u otras deficiencias de la compañía de servicios hipotecarios durante el proceso de ejecución hipotecaria.

Exhortamos al prestatario a escribir todo lo que pueda en este espacio. Los prestatarios pueden ser más detallados a fin de respaldar mejor sus respuestas. También se recomienda al

prestatario que incluya con su Formulario de Solicitud de Revisión todos los documentos que creen puedan respaldar a los asuntos descritos en sus respuestas a la pregunta 13.

Bien. Hemos cubierto mucho terreno, y ahora vamos a hacer una pausa breve en la presentación para responder a otra ronda de preguntas. Jason, ¿qué preguntas tenemos?

SR. LEW: Gracias Bill. Voy a pasar directamente a las preguntas. ¿Qué ocurre si la casa estará pasando por una venta de ejecución hipotecaria en los próximos siete días? ¿O si el prestatario ha recibido una notificación de desalojo?

SR. CUSHARD: Buena pregunta. Pida al prestatario que llame a la compañía de servicios hipotecarios directamente. Si no tienen ese número de teléfono, usted puede darles el número de teléfono sin cargos, 1-888-952-9105, y ellos se lo pueden proporcionar.

SR. LEW: Bien. Gracias. La siguiente pregunta: ¿La revisión independiente de la ejecución hipotecaria afectará, detendrá o retrasará la fecha de la ejecución hipotecaria?

SR. WANSTEN: Todas las solicitudes de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias presentadas por los prestatarios serán revisadas para determinar si se ha programado una fecha de subasta. Las compañías de servicios hipotecarios y los consultores independientes han recibido instrucciones de dar prioridad a los expedientes tomando en cuenta la fecha programada para la venta de ejecución hipotecaria.

Sin embargo, la presentación de un Formulario de Solicitud de Revisión no detendrá ni demorará automáticamente la ejecución hipotecaria. Usted debe seguir trabajando con su compañía de servicios hipotecarios en sus esfuerzos por evitar la venta de ejecución hipotecaria.

SR. LEW: Gracias Don. La siguiente pregunta: ¿y si el prestatario está trabajando con su compañía de servicios hipotecarios o le ha sido aprobada una modificación u otra opción para evitar la ejecución hipotecaria?

MR. CUSHARD: Sí. La revisión de la ejecución hipotecaria independiente es un examen separado de la hipoteca para determinar si ha ocurrido daño financiero como resultado de errores, falsificación u otras deficiencias en el proceso de ejecución hipotecaria. Así que una solicitud de revisión no afectará ninguna otra opción para la cual el prestatario, pues, pueda ser aprobado o pueda perseguir con su compañía de servicios.

SR. LEW: Gracias Bill. La pregunta siguiente: Si un prestatario todavía está trabajando con su compañía de servicios hipotecarios para evitar una venta de ejecución hipotecaria, ¿aún podemos seguir trabajamos con ellos?

SR. WANSTEN: Por supuesto, y tiene que seguir trabajando con su compañía de servicios hipotecarios. Participar en la revisión no afectará ningún esfuerzo para evitar una venta de ejecución hipotecaria. La revisión no pretende reemplazar los esfuerzos activos para prevenir ejecuciones hipotecarias con su compañía de servicios hipotecarios.

SR. LEW: Bien. ¿Deben los consultores revisar los expedientes para determinar si la morosidad fue causada por la aplicación indebida de los pagos del préstamo, seguros indebidamente forzados, cargos indebidos, etcétera?

SR. CUSHARD: Si el prestatario responde "sí" a la pregunta 4 o a la pregunta 11, los consultores revisarán el expediente para determinar si la compañía de servicios hipotecarios incurrió en un error en la aplicación de los pagos, seguros indebidamente forzados o cargos indebidos. El prestatario debe proporcionar toda la información específica posible en la pregunta 13 al final del formulario.

SR. LEW: Bien. Gracias. Bien. ¿Qué tipo de errores o deficiencias pueden causar daños financieros a un prestatario?

SR. WANSTEN: Tenemos ejemplos de situaciones que pueden haber provocado daños financieros. Y la lista no incluye todas las situaciones, pero algunos ejemplos son que el saldo de la hipoteca al momento de la acción de ejecución hipotecaria era mayor de lo que realmente se adeudaba, o que estaba haciendo todo lo que el acuerdo de modificación requería, pero de igual forma se efectuó la venta de ejecución hipotecaria, o que la acción de ejecución ocurrió mientras estaban protegidos por la quiebra, o que se calcularon, procesaron o aplicaron cargos o pagos de la hipoteca erróneamente; otro ejemplo sería que la acción de ejecución hipotecaria se produjo mientras estaban protegidos por la Ley de Ayuda Civil para Militares.

SR. LEW: Gracias Don. La pregunta siguiente: ¿Un prestatario con una mora de más de seis meses en su hipoteca, puede, con ese tipo de historial de pago, esperar reparación?

SR. CUSHARD: Pues, la reparación se basará en el daño financiero documentado, producto de prácticas indebidas de ejecución hipotecaria por parte de la compañía de servicios hipotecarios. Si la actividad de ejecución hipotecaria sobre la residencia principal fue procesada, en cualquier momento durante el 2009 o el 2010, y la hipoteca era administrada por una de las compañías de servicios hipotecarios participantes, y si el prestatario cree que ha sufrido daños financieros debido a prácticas de ejecución hipotecarias indebidas que implican errores, falsificaciones u otras deficiencias, el prestatario debe considerar solicitar una revisión mediante el proceso de revisión por terceros según requiere la acción de cumplimiento.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿Qué tipo de reparación se le puede proporcionar a las personas que injustamente perdieron sus hogares como resultado de prácticas de servicio hipotecario ilegales o inadecuadas?

SR. WANSTEN: El objetivo principal de la reparación es identificar y compensar a las personas que sufrieron daños financieros directos, como resultado de acciones de ejecución indebidas por parte de una compañía de servicios hipotecarios.

La indemnización o reparación por los daños financieros directos y las recomendaciones serán hechas por los consultores independientes basándose en directrices emitidas por la OCC y la Junta de Gobernadores del Sistema de la Reserva Federal, que incluyen los tipos y cantidades de compensación específicos y otro tipo de reparación para los prestatarios.

Esta guía está a punto de completarse y se hará pública.

SR. LEW: Gracias. Tenemos una pregunta más en este segmento de preguntas y respuestas. ¿Cuándo estará disponible el esquema de reparación que se utiliza para determinar el daño financiero?

SR. CUSHARD: Las agencias están a punto de finalizar el esquema de reparación, y habrá más información sobre este tema próximamente.

SR. LEW: Bien. Gracias Bill. Te devuelvo la palabra.

SR. CUSHARD: Bien. Gracias Jason. Esas son todas muy buenas preguntas.

Quisiera pasar la presentación a Don, que va a continuar con ella.

SR. WANSTEN: Gracias, Bill. Hay tres puntos en esta próxima sección de la Sección 4, y luego un espacio donde el prestatario firma y pone la fecha. Vamos a ir párrafo por párrafo.

Lo que hace este primer párrafo es pedir al prestatario que declare que está presentando una solicitud de Revisión independiente de ejecución hipotecaria como parte de las medidas de cumplimiento mencionadas anteriormente. El segundo párrafo se refiere a una solicitud calificada escrita (QWR, por sus siglas en inglés), que no es el propósito de esta revisión.

La QWR, como se le conoce, se utiliza cuando el prestatario desea obtener información sobre su expediente de préstamo directamente de la compañía de servicios hipotecarios. Un prestatario que quiera presentar una QWR debe comunicarse con su compañía de servicios hipotecarios directamente. Los consultores independientes no están autorizados a actuar como agentes para recibir una solicitud calificada escrita.

El tercer párrafo declara que, al firmar el formulario de solicitud, el prestatario certifica que está presentando información verídica. También declara que con su firma está otorgando permiso para que el consultor independiente pueda efectuar la revisión independiente.

Entonces, hay un espacio para la firma del prestatario o codeudor, un espacio para la fecha, y luego el nombre impreso. Se requiere una firma aquí para procesar el documento. Los formularios sin firma no se pueden procesar, así que asegúrese de que el prestatario recuerde firmar. Eso es muy importante.

Vamos a pasar a la diapositiva 31. Entonces, ¿qué pasa ahora? Después de que el prestatario presenta el Formulario de Solicitud de Revisión, debe recibir una carta de acuse de recibo, por lo general, en no más de una semana. La carta vendrá de Rust Consulting, que puede aparecer en el sobre como Administrador de revisiones independientes.

El prestatario no tiene que tomar ninguna acción adicional para este proceso, excepto para actualizar su dirección con Rust Consulting y su compañía de servicios hipotecarios si se muda.

Cuando la revisión se haya completado, el prestatario recibirá una carta con los detalles sobre los hallazgos y la información sobre posible reparación u otras compensaciones. No todos los hallazgos redundarán en reparación. Debido a que los consultores independientes

examinarán muchos detalles y documentos, la revisión podría tardar varios meses en algunos casos.

También voy a añadir que la revisión de la información del prestatario se limitará a la revisión independiente. No compartiremos la información que no sea para los fines de evaluar la solicitud del prestatario. La información del prestatario tampoco será vendida ni usada para cobrar deudas a los prestatarios.

Vamos a pasar a la siguiente diapositiva. Esta sección es para obtener más información acerca de la Revisión independiente de la ejecuciones hipotecarias, básicamente, si usted o los prestatarios tienen preguntas acerca del formulario o el proceso, por favor no dude en llamar al teléfono sin cargos al 1-888-952-9105.

Si el prestatario requiere asistencia de traducción, hay representantes disponibles en el número de teléfono sin cargos que pueden conectar al prestatario con alguien que pueda traducir al idioma preferido del prestatario. Hay más de 200 idiomas disponibles para este apoyo de traducción.

También figuran aquí los sitios web de la Reserva Federal y la Oficina del Contralor de la Divisa, donde encontrarán más información sobre el proceso de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias. Asegúrese de revisar estas páginas a mediados de marzo para ver el archivo de esta presentación, incluyendo el material de capacitación de audio y otros materiales relacionados.

Y ahora, permítanme cederle la palabra nuevamente a Jason, que nos puede facilitar más preguntas y respuestas.

SR. LEW: Bien. Gracias Don. Bien. Así que la primera pregunta que tenemos: ¿Cómo y cuándo se notificará al prestatario de los resultados de la revisión?

SR. WANSTEN: El prestatario recibirá una carta informándosele si sufrió daños financieros y si tiene derecho a una compensación u otra reparación por los errores incurridos en el proceso de ejecución hipotecaria. Debido a que el proceso de revisión será un examen minucioso y completo de muchos detalles y documentos, la revisión, de nuevo, podría tomar varios meses.

SR. LEW: Bien. Gracias. La siguiente pregunta: ¿Qué puede hacer el prestatario si no está de acuerdo con la decisión de una Revisión independiente de ejecución hipotecaria? ¿Existe un proceso de apelación?

SR. CUSHARD: Esa también es una buena pregunta. Los resultados de la revisión se consideran definitivos, y no hay apelación. Sin embargo, la revisión no tendrá un efecto en ninguna otra opción que el prestatario pueda perseguir con relación a su préstamo hipotecario.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿La compañía de servicios hipotecarios puede tomar alguna acción en contra de un prestatario por participar en este proceso?

MR. WANSTEN: No. Las compañías de servicios hipotecarios participantes y las agencias reguladoras quieren asegurarse de que los clientes reciban un trato justo. La Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias no tendrá un impacto en su informe de crédito ni en otras opciones que puedan perseguir con relación a la ejecución hipotecaria.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿Y qué ocurre si el proceso de revisión o el consultor independiente determina que el prestatario debe dinero a la compañía de servicios hipotecarios?

SR. WANSTEN: No habrá una determinación o notificación de fondos adeudados a compañías de servicios hipotecarios como parte de la revisión. La revisión sólo evaluará si los

clientes que califican sufrieron daños financieros y deberían recibir una compensación u otra reparación debido a errores en el proceso de ejecución hipotecaria.

SR. LEW: Gracias. La siguiente pregunta: ¿La presentación de un Formulario de Solicitud de Revisión impide que el prestatario presente otro tipo de litigio o acción en contra de la compañía de servicios hipotecarios?

SR. WANSTEN: No. Presentar una solicitud de Revisión independiente de ejecución hipotecaria no descarta cualquier otra opción que se pueda efectuar con relación a la ejecución hipotecaria.

SR. LEW: Bien. Gracias. Entonces, la siguiente pregunta: ¿Es requisito del proceso de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias que los prestatarios firmen un relevo de responsabilidad a la compañía de servicios hipotecarios contra reclamaciones relacionadas con la ejecución hipotecaria con el fin de recibir una reparación?

SR. CUSHARD: Las agencias todavía están estudiando el tema de los relevos de responsabilidad y dará seguimiento una vez se haya tomado una decisión final. Sin embargo, la presentación del Formulario de Solicitud de Revisión por sí mismo no va a relevar a nadie de ningún derecho del prestatario. Además, a los prestatarios siempre se le dará la opción de, o bien aceptar la oferta de reparación, o rechazar la oferta y hacer valer sus derechos en lugares alternos, incluidos los tribunales.

SR. LEW: Bien. Gracias. ¿Es el proceso de revisión independiente de ejecuciones hipotecarias igual al acuerdo de liquidación del Fiscal General y el Departamento de Justicia?

SR. WANSTEN: No. Las dos acciones son independientes, pero es una buena pregunta. El proceso de Revisión independiente de ejecución hipotecaria es el resultado de las acciones de cumplimiento emitidas el 13 de abril de 2011 por las agencias reguladoras bancarias federales en

contra de 14 grandes instituciones financieras en respuesta a las deficiencias encontradas en sus prácticas hipotecarias. El acuerdo de liquidación del Fiscal General del Estado fue anunciado el 9 de febrero de 2012, y fue firmado con cinco compañías líderes de servicios hipotecarios para atender los abusos en las ejecuciones hipotecarias encontrados en las investigaciones realizadas por múltiples agencias del gobierno federal y estatal.

SR. LEW: Bien. Y tenemos una pregunta más que hemos recibido antes de la presentación. Y la pregunta es: ¿El prestatario será descalificado del acuerdo de liquidación del Departamento de Justicia si participa en esta revisión independiente, y viceversa?

SR. CUSHARD: No, en absoluto. Los prestatarios pueden calificar para participar en ambos.

SR. LEW: Bien. Magnífico. Muchas gracias, Don. Gracias Bill. Yo sé que hemos cubierto muchísima información. Sólo quiero reiterar que vamos a poner el seminario a su disposición en el Internet para que lo puedan reproducir, así como la transcripción de la presentación de hoy y el documento de preguntas y respuestas, en las próximas semanas. Entonces, dada la información que hemos cubierto, usted podrá volver atrás y reproducir la presentación.

Ahora haremos la transición al segmento de preguntas y respuestas, la transición a las preguntas que se enviaron durante la sesión de hoy. Y para esta ronda nos acompañarán representantes de la Reserva Federal y la OCC. Vamos a tratar de responder la mayor cantidad de preguntas posible. Sin embargo, en caso de no llegar a su pregunta, le haremos saber al final de la presentación dónde podrá encontrar preguntas y respuestas en línea.

Como hemos recibido bastantes preguntas durante la presentación de hoy, he tratado de agruparlas con el fin de facilitar las preguntas y respuestas. Y me enfocaré primero en el

proceso. La primera pregunta que recibimos: ¿Es posible que no todos los prestatarios que califiquen para algún tipo de reparación en virtud de la Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias hayan recibido estas cartas?

SRA. FREAS: Soy Mónica Freas de la OCC. Se enviaron cartas a todos los 4.3 millones de prestatarios, cartas de notificación, pero es posible que por alguna razón, las cartas no hayan llegado a algún prestatario.

Si el prestatario siente que debe ser parte del alcance, o que puede calificar para la revisión, debe llamar al número de teléfono sin cargos o presentar su solicitud en línea. Y hay un proceso en línea que le dirá si usted es un prestatario que califica.

Pero si por alguna razón el prestatario cree que califica, y el sitio web le está diciendo que no, entonces debe llamar al número de teléfono sin cargos de Rust para recibir un formulario.

SR. LEW: Bien. Gracias Mónica.

Tenemos una pregunta relacionada con el acceso a información por parte de los consultores independientes, en concreto, si la información se pondrá a disposición del banco y de la compañía de servicios hipotecarios en cuanto a la revisión en sí del expediente

SR. KLEIN: Soy Mitchell Klein de la Reserva Federal. La compañía de servicios hipotecarios tendrá que obtener la información para proporcionar una reparación, pero la compañía de servicios sólo podrá utilizar la información del prestatario presentada durante el proceso de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias para propósitos relacionados con el proceso de Revisión independiente de ejecución hipotecaria, a menos que el prestatario se comunique directamente con la compañía de servicios hipotecarios por separado para proporcionar su información.

Refiérase a la política de privacidad en el sitio web de Revisión independiente de ejecuciones hipotecarias, que ya aborda esta cuestión.

SR. LEW: Bien. Gracias, Mitchell.

Tenemos una pregunta respecto a las compañías de servicios hipotecarios que se incluyeron en el proceso y, específicamente, se incluyó en la pregunta a la compañía Ocwen. Y la pregunta era: ¿Por qué no se incluyó a esta compañía, si está entre las principales?

SRA. FREAS: Ocwen no está regulada por la OCC ni por la Reserva Federal, por lo que no está bajo nuestra jurisdicción y no está sujeta a las órdenes de consentimiento.

SR. LEW: Bien. Gracias, Mónica. La siguiente pregunta: En adelante, ¿el proceso de revisión continuará de manera similar para efectos de ejecuciones hipotecarias inadecuadas por parte de las compañías de servicios hipotecarios para las ejecuciones en el 2011 o posteriores?

SR. KLEIN: No. De acuerdo con las órdenes de consentimiento, la Revisión independiente de ejecución hipotecaria se limita a los préstamos activos en el proceso de ejecución hipotecaria en el año 2009 o el 2010.

SR. LEW: Bien. Gracias. Y tenemos una pregunta acerca de los servicios de traducción. Si los prestatarios llaman al servicio de traducción para que les traduzcan sus preguntas, ¿pueden ellos presentar sus respuestas en su lengua materna?

SR. KLEIN: Sí. Los prestatarios pueden presentar sus respuestas en su lengua materna, y estas serán traducidas. No obstante, los prestatarios deben asegurarse de que la información se presente en el formulario original de solicitud de revisión.

SR. LEW: Bien. Gracias. Tenemos una pregunta de seguimiento en lo que respecta a la información que puede acceder el consultor. ¿Solicitará el consultor información adicional si

necesita alguna aclaración respecto a algo que un cliente declara en su Formulario de Solicitud de revisión independiente?

SRA. FREAS: Sí. Si el consultor independiente determina que se requiere información adicional por parte del prestatario para completar su revisión, puede solicitar esa información al prestatario.

SR. LEW: Gracias. Ahora tenemos una serie de preguntas que se refieren a cuestiones específicas del formulario. Y la primera pregunta es respecto a la pregunta 6, que se refiere a la fecha de audiencia en el tribunal, dice: ¿La fecha de audiencia en el tribunal significa la fecha en que la compañía de servicios hipotecarios o el prestamista inició la demanda, la fecha en que el prestatario se presentó en el tribunal o la fecha del fallo final?

SR. KLEIN: La pregunta 6 se refiere a la fecha en que la compañía de servicios hipotecarios inició la demanda.

SR. LEW: Bien. Gracias. Y la pregunta 13 es un campo abierto que pide información que se mencionó en las preguntas anteriores. Y tenemos algunas preguntas con respecto a las limitaciones de caracteres, y algunos de los participantes se preguntan, ¿hay un límite de caracteres impuesto para esa sección de la pregunta 13?

SRA. FREAS: Con respecto a la pregunta 13, no hay límite en el Formulario de Solicitud de Revisión. Y, de hecho, el prestatario puede adjuntar cambios adicionales, adjuntar páginas adicionales, si desea explicar con más detalle su preocupación o su problema.

Quisiera mencionar que la presentación en línea sí tiene un límite de caracteres que se señala en el formulario, y que también se señala en línea.

SRA. KLEIN: Y me gustaría corregir rápidamente mi respuesta sobre la pregunta 6 y la fecha de tribunal correspondiente. La pregunta 6 se refiere a la fecha de audiencia en el tribunal en la que el prestatario inició la demanda.

SRA. LEW: Bien. Gracias por la aclaración.

Tenemos algunas preguntas sobre la disponibilidad de este seminario, específicamente en lo que respecta a las diapositivas y la distribución a otros. La pregunta es: ¿Podemos imprimir las diapositivas y distribuirlas?

SRA. FREAS: Y distribuirlas a otras personas. Usted puede imprimir...

SR. Lew: Para otras personas, sí.

SRA. FREAS: ...las diapositivas y distribuirlas a otras personas.

SR. LEW: Sí.

SRA. FREAS: Sí.

SR. LEW: ¿Entonces los participantes pueden hacer eso?

SRA. FREAS: Sí, pueden.

SR. LEW: Bien. Tenemos un par de preguntas relacionadas con reparaciones. La primera pregunta: Si se determina que un prestatario sufrió daños como consecuencia de una ejecución hipotecaria, ¿es posible que pueda recuperar la propiedad, o el único resultado sería una compensación monetaria?

SRA. FREAS: El esquema de reparación financiera abordará esta cuestión específica, y muchas otras preguntas que sabemos que los prestatarios tienen respecto a las cantidades de compensación que se ofrecerán por los distintos tipos de daños, y los reguladores federales están trabajando en ese esquema de reparación financiera.

Que será publicado en breve. Nuestra expectativa es que esperamos tenerlo a disposición del público en marzo, y que pueda responder esta pregunta y otras cuestiones relativas a los tipos de cantidades específicas y de reparación que los prestatarios pueden esperar.

SR. LEW: Bien. Gracias, Mónica. Vamos a tomar un conjunto de preguntas o más, y dar seguimiento a la pregunta sobre daños y reparación: ¿De dónde vendrán los fondos para la reparación? ¿De la compañía que tuvo un servicio deficiente, de los contribuyentes?

SRA. FREAS: Definitivamente no de los contribuyentes. Las compañías de servicios hipotecarios, obligadas por las órdenes, pagarán por cualquier tipo de compensación financiera que se adeuda a los prestatarios.

SR. LEW: Bien. Gracias. Con esto, concluimos nuestra presentación. Hemos tratado de atender las preguntas que hemos recibido. Si no hemos llegado a todas, tengan presente que trataremos de abordarlas en el documento de preguntas y respuestas que se publicará en un par de semanas.

Hemos llegado al final del seminario web de hoy. Y antes de despedirnos, quisiera dar las gracias a todos por su participación, especialmente a nuestros presentadores, Don y Bill.

Esta capacitación estará disponible para descargar del Internet a mediados de marzo. También publicaremos una transcripción del evento en inglés y en español, así como las diapositivas que la acompañan en los dos idiomas. También estará disponible en línea un documento con las preguntas y respuestas de hoy, incluidas las que no llegamos a responder y que tienen una aplicación general.

En la diapositiva final hemos presentado una lista de recursos para los prestatarios. Eso está en la diapositiva 35.

Y, por último, agradeceríamos sus comentarios en una breve encuesta anónima que aparecerá en su pantalla inmediatamente después de terminar el seminario. Es posible que no aparezca si usted tiene activado el bloqueador de ventanas emergentes (“pop-up blocker”). En ese caso, puede seleccionar la pestaña de la encuesta antes de salir de la pantalla principal para acceder al formulario de comentarios.

Esperamos que la información compartida hoy haya sido útil y que les ayude en sus esfuerzos de orientar a los prestatarios en el proceso de revisión de ejecuciones hipotecarias.

Gracias, y que pasen muy buenas tardes.

(Con lo cual el seminario web se da por concluido a las 3:09 p.m.)